

## ورقة حقائق خاصة بالمقيمين الذين تدعمهم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD)

### القسم 236

#### "طريقة تحديد الإيجار"

مكتب الإسكان

\*يونيو 2007\*\*

#### تحديدات الدخل

لا يحدد إجمالي الدخل المتوقع للعائلة التأهل فقط، ولكن يحدد أيضاً قيمة الإيجار الذي ستدفعه العائلة. يتم استخدام الدخل المتوقع، الخاضع للاستثناءات التي ستحصل عليها العائلة في الشهور الاثنتي عشر (12) القادمة لتحديد الإيجار الذي ستدفعه العائلة.

#### ما الدخل السنوي؟

إجمالي الدخل – استثناءات الدخل = الدخل السنوي

#### ما هو الدخل المعدل؟

الدخل السنوي – الخصومات = الدخل المعدل

#### تحديد إيجار المستأجر

##### صيغ إيجار القسم 236:

تشمل جميع مشروعات القسم 236 حد أدنى من الإيجار (الإيجار الأساسي) وحد أقصى من الإيجار (إيجار السوق).

القسم 236 دون بدلات الخدمات العامة؛ الأعلى من بين:

- 30٪ من دخل العائلة الشهري المعدل

- الإيجار الأساسي

- بما لا يتجاوز إيجار السوق

القسم 236 مع بدلات الخدمات العامة؛ الأعلى من بين:

- 30٪ من دخل العائلة الشهري المعدل أقل من بدلات الخدمات العامة

- 25٪ من دخل العائلة الشهري المعدل

تُعد ورقة الحقائق هذه دليلاً عاماً لإعلام وكلاء المالك/الإدارة (Owner/Management Agents, OA) والمقيمين الذين تدعمهم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بالمسؤوليات والحقوق المتعلقة بالإفصاح عن الدخل والتحقق منه.

#### أسباب أهمية تحديد الدخل والإيجار بشكل صحيح

أوضحت دراسات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (Department of Housing and Urban Development, HUD) أن العديد من العائلات المقيمة تدفع إيجاراً غير مناسباً. وتعود الأسباب الرئيسية لهذه المشكلة إلى ما يلي:

- نقص أو عدم الإبلاغ عن دخل العائلات المقيمة.
- عدم تقديم وكلاء المالك للاستثناءات والخصومات لمستحقيها من للعائلات المقيمة.

يتحمل كل من وكلاء المالك والمقيمين مسؤولية ضمان دفع الإيجار الصحيح.

##### مسؤوليات وكلاء المالك:

- الحصول على معلومات دقيقة عن الدخل
- التحقق من دخل المقيمين
- ضمان حصول المقيمين على كافة الاستثناءات والخصومات التي يستحقونها

\*\*بالنسبة لبرامج القسم 8 فقط، أي دعم مالي يزيد عن المبالغ المستلمة لأقسام التعليم، يحصل عليه الفرد بموجب قانون 1965 للتعليم العالي (Higher Education Act of 1965)، يتم اعتباره دخلاً لهذا الفرد، غير أن الدعم المالي لا يعد دخلاً سنويًّا للأفراد الذين يزيد عمرهم عن 23 عامًا ويعولون أطفالًا وكذلك بالنسبة للطالب الذي يعيش مع والده أو والدته الذين يتلقون الدعم المنصوص عليه في القسم 8. ولتحقيق الغرض من هذه الفقرة، فإن "الدعم المالي" لا يتضمن عائدات القروض بهدف تحديد الدخل\*\*

- ما يندرج تحت الأصول:
  - الأseم، والسنادات، وأدونات الخزانة، وشهادات الإيداع، وحسابات سوق المال
  - تقاد الأفراد وحسابات كيو (Keogh)
  - أموال التقادر والمعاشات
  - النقود الموجودة في حسابات الأدخار، والحسابات الجارية، وفي خزانات الإيداع الآمنة، وفي المنازل، الخ.
  - القيمة النقدية لبوليسات التأمين على الحياة بالكامل المتاحة للفرد قبل الموت
  - حقوق الملكية في العقارات المستأجرة والاستثمارات الرأسمالية الأخرى
  - الممتلكات الشخصية المملوكة كاستثمار
  - المبالغ المستلمة الشاملة أو المبالغ المستلمة لمرة واحدة
  - رهن عقاري أو عقد ائتماني يملكه مقدم طلب
  - الأصول المتصرف فيها لأقل من قيمة السوق العادلة.
- ما لا يندرج تحت الأصول:
  - الممتلكات الشخصية الازمة (من ملابس، وأثاث، وسيارات، وختار الزفاف، بالإضافة إلى المركبات الخاصة المجهزة للأشخاص ذوي الإعاقات)
  - الشخص التي ينص عليها القانون الائتماني للأراضي الهندية
  - بوليسات التأمين على الحياة
  - حقوق الملكية في الوحدة التعاونية التي تعيش فيها العائلة
  - الأصول التي تعد جزءاً من عمل مستمر
  - الأصول التي لا يمتلكها مقدم الطلب بشكل فعلي
  - أو الأصول الموجودة باسم فرد ولكن:
  - الأصول وأى دخل مكتسب لصالح شخص ما آخر ليس فرداً من أفراد العائلة.
  - إذا كان الشخص الآخر مسؤولاً عن ضرائب الدخل المتحملة أو الدخل الناتج عن الأصول

- الإيجار الأساسي
  - بما لا يتجاوز إيجار السوق
  - يتم اعتماد بدلات المرافق بواسطة وزارة الإسكان والتنمية الحضرية عندما تكون تكلفة جميع أو جزء من المرافق (فيما عدا الهاتف) غير مضمونة في إيجار الوحدة، وتكون مدفوعات الخدمات العامة هي مسؤولية العائلة التي تسكن الوحدة. ولا يُقصد ببدلات المرافق دفع كافة تكاليف المرافق الفعلية، ولكنها بدلات يتم توفيرها للعائلة لدعها في دفع نفقات المرافق.

## الدخل والأصول

يُطلب من المقيمين الذين تدعمهم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الإبلاغ عن الدخل الكامل الذي يتم الحصول عليه من كل المصادر إلى المالك أو وكيل المالك. وتعُد استثناءات الدخل والخصومات جزءاً من عملية إيجار المستأجرين.

و عند تحديد مقدار الدخل الوارد من الأصول لتضمينه في الدخل السنوي، يتم تضمين الدخل الفعلي من الأصول إذا كانت القيمة النقدية لكافحة الأصول تتجاوز 5000 دولار أمريكي، حينها يكون المبلغ المضمن في الدخل السنوي يكون هو 2% من إجمالي الأصول أو من الدخل الفعلي للأصول، أيهما أعلى.

يتضمن الدخل السنوي ما يلي:

- المبلغ بالكامل (قبل اقتطاعات الرواتب) للأجر والرواتب، وأجر العمل الإضافي، والعمولات، والأتعاب، والإكراميات، والعلاوات، والمكافآت الأخرى للخدمات الشخصية صافي الدخل من إدارة عمل أو مهنة
- الفائدة، والأرباح، وصافي الدخل الآخر من أي نوع من الممتلكات العقارية أو الشخصية (راجع "ما يندرج تحت الأصول/ما لا يندرج تحت الأصول" أدناه)
- المبلغ الكامل من المبالغ الدورية التي يتم الحصول عليها من الضمان الاجتماعي، والرواتب السنوية، وبوليسات التأمين، وصناديق التقاعد والمعاشات، والإعانات المالية للإعاقة، أو الموت، وأنواع الأخرى المشابهة من الأموال التي يتم الحصول عليها بصفة دورية، بما في ذلك المبلغ الإجمالي الشامل، أو المبالغ الدورية المتوقفة بسبب البدء المتأخر لمبلغ دوري \*\*(عدا المدفوعات الدورية المؤجلة لدخل الضمان التكميلي وفوائد الضمان الاجتماعي، راجع "استثناءات من الدخل السنوي" أدناه)\*\*
- المدفوعات المعوضة عن الأرباح مثل تعويضات البطالة، والإعاقة، وتعويضات العمال، ومدفوعات إنهاء الخدمة \* \*(فيما عدا الإضافات الإجمالية الشاملة إلى أصول العائلة، راجع "استثناءات من الدخل السنوي" أدناه)
- إعانة الرفاهية
- علاوات دورية ومحددة مثل نفقة الزوجة المطلقة، ونفقات دعم الطفل، والتبرعات المنتظمة، أو الهبات التي يتم الحصول عليها من المنظمات أو من الأشخاص غير المقيمين في هذا المسكن
- كافة المدفوعات المنتظمة، والمدفوعات الخاصة، والعلاوات الخاصة بأحد أفراد القوات المسلحة (فيما عدا المدفوعات الخاصة بالتعرض للنيران المعادية)

- التعويضات التي تدفعها إحدى الحكومات الأجنبية بمقتضى الدعاوى المقامة بموجب قوانين هذه الحكومة بواسطة أشخاص تم اضطهادهم خلال الفترة النازية
- الأرباح التي تزيد عن 480 دولار لكل طالب منتظم يبلغ 18 عاماً أو أكبر (فيما عدا رب الأسرة، أو رب الأسرة المشارك، أو أحد الزوجين)
- مدفوعات إعانة التبني التي تزيد عن 480 دولار لكل طفل متبنى المدفوعات الدورية المؤجلة لدخل الضمان التكميلي وفوائد الضمان الاجتماعي التي يتم الحصول عليها في شكل مبلغ إجمالي شامل أو في شكل مبالغ شهرية متوقعة
- المبالغ التي تستلمها العائلة في شكل أموال مستردة أو خصومات بموجب قانون الولاية أو القانون المحلي بالنسبة للضرائب العقارية المدفوعة على الوحدة السكنية
- المبالغ التي تدفعها هيئة تابعة للولاية إلى عائلة تضم شخصاً مصاباً بإعاقة عقلية ويعيش في المنزل؛ لتعويض نفقات الخدمات والأجهزة المطلوبة لبقاء هذا الشخص المصابة بالإعاقة العقلية داخل المنزل

**الاستثناءات المزمرة فيدراليًا:**

- قيمة الحصة الموفرة لعائلة مؤهلة بموجب قانون طوابع الغذاء لعام 1977 (Food Stamp Act of 1977) المدفوعات المقدمة للمتطوعين بموجب قانون خدمات المتطوعين (Domestic Volunteer Services Act of 1973) المدفوعات المستلمة بموجب قانون مستحقات شعوب ألاسكا الأصلية (Alaska Native Claims Settlement Act) الدخل الناتج من أرض الولايات المتحدة المهمشة والتي تم تحرير صكوك رهن عقارية لها لقبائل هندية معينة المدفوعات أو العلاوات التي تتم وفق برنامج دعم الطاقة المنزلي للأشخاص ذوي الدخل المنخفض التابع لوزارة الصحة والخدمات الإنسانية (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program المدفوعات المستلمة بموجب البرامج المملوكة بشكل كامل أو جزئي وفق قانون الشراكة في التدريب الوظيفي (Job Training Partnership Act الدخل الناتج من التصرف في الأموال والمقدم إلى رابطة جراند ريفر لهنود أوتawa أول 2000 دولار للأسماء الفردية المستلمة من أموال الحكم والتي تمنحها "لجنة المطالبات الهندية" أو محكمة المطالبات الأمريكية، وفوائد الهنود في الأراضي الانتيمانية أو المقيدة، بما في ذلك أول 2000 دولار من الدخل السنوي يحصل عليها الهنود من الأموال الناتجة من الفوائد الموجودة في هذه الأراضي الانتيمانية أو المقيدة أموال المنح الدراسية التي يتم توفيرها وفق الباب الرابع من قانون التعليم العالي لعام 1965 (Higher Education Act of 1965)، بما في ذلك المنح المقيدة وفق برنامج دراسات الأعمال الفيدرالي، أو وفق برامج دعم الطلاب التابعة لمكتب الشؤون الهندية المدفوعات المستلمة من البرامج المملوكة بموجب الباب 5 من قانون كبار السن الأمريكيين لعام 1985 (Title V of the Older Americans Act of 1985

- الأصول التي لا يمكن لمقدم الطلب الوصول إليها والتي لا توفر دخلاً لمقدم الطلب (مثلاً: الزوجة المترضة للضرب المترعرع والتي تمتلك منزلًا مشتركة مع زوجها). وبالنظر إلى الموقف المنزلي، نرى أنها لا تمتلك أي دخل من الأصل ولا تتمكن من تحويل الأصل إلى نقود).
- الأصول المتصرف فيها لأقل من قيمة السوق العادلة نتيجة لأي مما يلى:

- حبس الرهن
- الإفلاس
- الطلق أو انفصال إذا كان مقدم الطلب أو المقيم يتلقى تعويضاً مالياً كبيراً لا يُشترط بالضرورة أن يكون بالدولار.

**استثناءات من الدخل السنوي:**

- الدخل الوارد من عمالة الأطفال (بما في ذلك رعاية الأطفال) تحت سن 18 عاماً
- المدفوعات المستلمة للعناية بتربية الأطفال أو تربية البالغين (عادة ما يكونوا معاقين، أو غير ذوي صلة بالعائلة المستأجرة، أو غير قادرین على العيش بمفردهم)
- الإضافات الشاملة إلى أصول العائلة مثل الميراث، ومدفوعات التأمين (بما في ذلك المدفوعات بموجب التأمين على الصحة، وضد الحوادث، وتعويضات العمال)، وأرباح رأس المال، وتسوية خسائر الممتلكات، أو الخسائر الشخصية
- الأموال التي تستلمها العائلة والمخصصة من أجل، أو تعويضاً عن، تكاليف النفقات الطبية لأي فرد من أفراد العائلة
- دخل المعاون المقيم
- \*\*تخضع لتضمين الدخل لبرنامج القسم 8 الخاص بالطلاب المسجلين في مؤسسة للتعليم العالي وفق "ما يدرج تحت الدخل السنوي" أعلاه،\*\* المبلغ الكامل للدعم المالي للطلاب الذي يتم دفعه مباشرةً للطلاب، أو للمؤسسة التعليمية
- المدفوعات الخاصة لأحد أفراد العائلة الذين يخدمون في القوات المسلحة المعرضين للنيران المعادية
- المبالغ المستلمة بموجب برامج التدريب المملوكة من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية
- المبالغ التي يستلمها شخص معاق، والتي تم التغاضي عنها لفترة محددة لأغراض تأهيل وفوائد "دخل الضمان التكميلي"، وذلك نظراً لأنها تركت للاستخدام وفق "خطة تحقيق الاكتفاء الذاتي" (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS
- المبالغ التي يستلمها أحد المشاركون في البرامج الأخرى المدعومة من الحكومة والمخصصة من أجل، أو تعويضاً عن، النفقات التشرية المتحملة (الأجهزة الخاصة، والملابس، والتغذية، ورعاية الطفل، الخ) والتي تحسب بشكل فردي للسماح بالمشاركة في برنامج خاص
- راتب خدمة المقيمين (لا يتجاوز 200 دولار شهرياً)
- الأرباح والفوائد المتزايدة لأي فرد من أفراد العائلة نتيجة المشاركة في برامج تدريب تأهيلية على العمل محلية أو تابعة للولاية، وتدريب أحد أفراد العائلة كأحد موظفي الإدارة المقيمين
- الدخل المؤقت، أو غير المتكرر، أو المقطوع (مثل الهدايا)

- مصروفات رعاية المرافق المعقولة غير المغوضة ومصروفات الأجهزة المساعدة لفرد أو أفراد العائلة المعاقين التي تسمح لهم بالعمل والتي يصل إجماليها إلى أكثر من 3% من الدخل السنوي وإذا كانت إحدى العائلات المسنة لديها مصروفات طبية غير مغوضة ومصروفات دعم إعاقة، يتم تطبيق 3% من نفقات دخل العائلة فقط مرة واحدة
- أي مصروفات رعاية طفل معقوله للأطفال تحت سن 13 عاماً تكون لازمة لتمكن أحد أفراد العائلة من العمل أو لمساعدته في التعليم

## المواد المرجعية

- اللوائح:
- متطلبات برنامج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية؛ 24CFR
  - الجزء 5  
(General HUD Program Requirements; 24CFR Part 5)  
الدليل:
    - 4350.3، متطلبات الإشغال لبرامج الإسكان المدعومة (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)
    - الملاحظات:
      - "الاستثناءات الملزمة فيدرالياً" مذكورة 66 FR 4669، 20 أبريل 2001 ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

لمزيد من المعلومات:  
يمكنك الاطلاع على مزيد من المعلومات حول برامج وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في صفحة الوزارة الرئيسية على الإنترنت <http://www.hud.gov>

- المدفوّعات المستلمة بحلول أو بعد 1 يناير، 1989، من "صندوق تسوية العامل البرتقالي" أو أي صندوق آخر تم تأسيسه بموجب إقامة دعوى مقاضاة وكلاء المنتجات المدفوّعات المستلمة بموجب قانون تسوية الدعاوى الهندية في ولاية Maine Indian Claims Settlement Act ( ) ماين لعام 1980 (of 1980) مبلغ رعاية الأطفال الذي يتم توفيره أو ترتيبه (أو أي مبلغ مستلم كمدفوّعات لهذه الرعاية أو تعويضاً عن الفقات المتحملة لهذه الرعاية) بموجب قانون رعاية الطفل والتنمية الاجتماعية الخاصة بتوفير المسكن لعام 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990 (Block Grant Act of 1990) المدفوّعات المستردة من الخصم الضريبي على الدخل المكتسب (EITC) بحلول 1 يناير 1991 أو بعده المدفوّعات التي تقمّها "لجنة المطالبات الهندية" إلى القبائل والروابط الموحدة من شعب ياكيم الهندي أو قبيلة الأباتشي في منطقة محمية ميسكاليلو العلاوات، والأرباح، والمدفوّعات التي يتلقاها المشاركون في AmeriCorps (National and Community Service Act of 1990) أي علاوات مدفوعة بموجب أحكام الفصل 38 من قانون الولايات المتحدة لعام 1805 للأطفال الذين يعانون من الصليب المشقوق وهم أطفال المحاربين القدماء في فيتنام أي مبلغ من تعويضات ضحايا الجرائم (موجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act)) يتم استلامه من خلال دعم ضحايا الجرائم (أو المدفوّعات أو التعويضات عن تكاليف هذا الدعم) كما هو محدد بموجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act) بسبب ارتكاب جريمة ضد المتقدم بالطلب بموجب قانون ضحايا الجرائم (Victims of Crime Act) المدفوّعات، والأرباح، والمدفوّعات للأفراد المشتركون بموجب قانون استثمار قوة العمل لعام 1998 (Workforce Investment Act of 1998) أي إعانات مالية مؤجلة للمعاقين تقدمها وزارة شؤون المحاربين القدماء التي يستلمها المستأجرين في صورة مبلغ إجمالي شامل أو في صورة مبالغ شهرية متوقعة للتوافق مع قانون الإسكان والإعاش الاقتصادي لعام 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

## الخصوصيات:

- 480 دولار لكل فرد معال بما في ذلك الطلاب المنتظمون أو الأشخاص المعاقون
- 400 دولار لأي عائلة مسنة أو مصابة بإعاقة
- النفقات الطبية غير المغوضة لأي عائلة مسنة أو مصابة بإعاقة يتتجاوز إجماليها 3% من الدخل السنوي

